



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Bornholm i Malmö

Org Nr: 746000-5411

## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bornholm i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma. Med anledning av pandemin så väljer styrelsen att enligt HSBs rekommendationer hålla årsstämman med poströstning. Poströstning sker från 14 maj till 24 maj kl 24 00. Formulär och handledning utdelas separat i er postbox. Om behov av större beslut uppstår senare under året ordnar styrelsen naturligtvis en extrastämma om möjligt.

---

## Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvaranderätt för utomstående
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av två personer som rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisorer och suppleant
21. Val av antalet ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant
24. Motioner
25. Föreningsstämmans avslutande.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bornholm i Malmö

Org Nr: 746000-5411

## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Bornholm i Malmö

Org nr 746000-5411

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

föreningens 66:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1953-54 på fastigheten Bornholm 8 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Köpenhamnsvägen 11C, 21743 Malmö

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	25	20,5- 42,0
2	18	53,0- 90,0
3	33	63,0-109,0
4	31	86,5-125,0
Totalt	107	7019
Lokaler, bostadsrätt	3	204
Lokaler, hyresrätt	6	250
Garage	0	
Parkeringsplatser	0	

Total lägenhetsyta 7019 m<sup>2</sup>

Total lokalyta 204 m<sup>2</sup>. *AB*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bornholm i Malmö

Org Nr: 746000-5411

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30/6 2020 med poströstning och 54 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt deltog. Bland annat togs beslut om energisparinvesteringar. Extra stämma hölls den 12/3 2020 där det beslutades att föreningen inte skall friköpa tomt. Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

1 januari- 23 maj

Ordförande	Hans Schiött
Vice ordförande o sekr	Peter Flemme
Studieorganisations	May Berg
Ledamot	Felicia Jensunger
Ledamot	Elisabeth Bergquist
Utsedd av HSB	Preben Karlsson
Suppleant	Josefin Roslund
Suppleant	Niklas Karklins

23 maj – 31 december

Ordförande	Hans Schiött
Vice ordförande o studieo.	May Berg
Ledamot	Per Brantfelt
Ledamot	Jenny Thomé
Ledamot	Elisabeth Bergquist
Utsedd av HSB	Preben Karlsson
Suppleant	Josefin Roslund
Suppleant o sekr	Björn Hovdell
Suppleant	Cecilia Engfelt

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Hans Schiött, May Berg, Per Brantfelt och Jenny Thomé.

Revisorer har varit Severin Grossman och Gunilla Malmgren samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit

1 januari- 24 maj Anna Sturestam, David Westberg och Hans Dorthé med Hans Dorth som sammankallande.

24 maj – 31 december Anna Sturestam, Lena Löfström Olsson och Hans Dorthé med Lena L som sammankallande.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Hans Schiött med May Berg som suppleant.

Vicevärd har varit SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under året har föreningen inte genomfört några större renoveringar, men förhandlat nytt bredbandsavtal med Telia (25% lägre kostnad), förhandlat nytt avtal med SBC, genomfört radonmätning i husen och en partiell OVK besiktning i trappa 11A.

Den stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2021-01-05 och vid besiktningen framkom att fastigheten är i gott skick. Smärre avvikelser åtgärdades snabbt av SBC.

AO



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Bornholm i Malmö

Org Nr: 746000-5411

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för energisparåtgärder. En energi- och miljögrupp har bildats 2018 och arbetar med detta.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med egna medel. Årsavgifterna uppgick under året till 626 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Väsentliga avtal som vi bevakar är vårt tomträttsavtal med kommunen, som går ut i slutet av 2026. Det nya avtalet kommer att vara väsentligt högre om dagens prognos står sig. Styrelsens arbete med denna fråga utmynnade i ett förslag som skickades ut i januari. Vi kallade till informationsmöte den 27/2 2020 där vi också delade ut information. Extrastämman genomfördes den 12/3 2020. Vid extrastämman genomfördes röstningen av närvarande medlemmar samt inkomna fullmakter. Röstningen ledde till ett beslut om att inte köpa tomt. Styrelsen har under året fortsatt att bevaka utvecklingen av tomträttsavtal. Information har kontinuerligt delgivits medlemmarna som Tomträttsinfo via medlemmarnas postboxar.

För att spara pengar på energianvändningen så lade styrelsen, efter energigruppens förslag, en investeringsplan för att på lång sikt sänka föreningens kostnader. Stämman fastställde planen. Vid ytterligare fingranskning av de olika projektdelarna framkom att ersätta fjärrvärme med bergvärme var det mest kostnadseffektiva projektet. Att ta hand om värme från ventilationen var ett svårare projekt då man måste ändra mycket i byggnaden. Att lägga solceller på taket fick vi inte tillstånd till av Malmö kommun av kulturhistoriska skäl. Alltså startades projekt Bergvärme. Installationsarbetet beräknas starta i febr-21 och anläggningen skall komma igång under sommaren -21. Våra direkta kostnader för uppvärmning minskar då till hälften av nuvarande, vilket motsvarar en halv miljon kronor per år. Investeringen beräknas kosta 6,5 milj kr och finansieras av att föreningen tar ett lån på 6 milj kr och resten av egna medel.

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt dessutom att höja årsavgifterna med 2%. för att möta ett nytt tomträttsavtal 2027. Då har vi tagit hänsyn till att den förväntade uppvärmningsbesparingen ger effekt redan i år. Alltså blir avgiftshöjningen 4 % med start 3 kvartalet fr o m 2021-07-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 225 741 kr. Under året har föreningen amorterat 323 584 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 75 år.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har valt att/avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Ac



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Bornholm i Malmö

Org Nr: 746000-5411

### **Medlemsinformation**

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 156 medlemmar (155 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet och att fler lägenheter tillkommit. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

AO

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	5 276	5 371	4 889	4 823	4 735
Rörelsens kostnader	-4 934	-5 120	-4 470	-5 225	-3 954
Finansiella poster, netto	-353	-361	-370	-364	-227
Årets resultat	-11	-110	50	-766	554
Likvida medel & fin placeringar	3 487	2 775	2 359	1 847	646
Skulder till kreditinstitut	24 226	24 549	24 873	25 196	17 493
Fond för yttre underhåll	4 519	4 488	4 332	4 190	4 605
Balansomslutning	31 189	31 167	31 529	31 848	25 378
Fastigheternas taxeringsvärde	136 332	136 332	110 367	110 367	110 367
Soliditet %	17	17	18	17	25
Räntekostnad kr/kvm	49	51	54	55	34
Låneskuld kr/kvm	3 354	3 399	3 639	3 787	2 629
Avgift kr/kvm	626	612	593	589	572

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	234 285	312 540	4 488 000	540 251	-110 368	<b>5 464 708</b>
Avsättning år 2020 yttre fond			197 000	-197 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond			-165 904	165 904		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-110 368	110 368	<b>0</b>
Årets resultat					-11 133	<b>-11 133</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>234 285</b>	<b>312 540</b>	<b>4 519 096</b>	<b>398 787</b>	<b>-11 133</b>	<b>5 453 575</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	398 787
årets förlust	-11 133
	<b>387 654</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	387 654
	<b>387 654</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

*AO*

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	4 955 601	4 745 927
Övriga intäkter	3	319 949	624 880
		<b>5 275 550</b>	<b>5 370 807</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-231 552	-238 179
Planerat underhåll	5	-165 904	-290 604
Fastighetsavgift/skatt		-184 794	-173 934
Driftskostnader	6	-2 713 685	-2 773 808
Övriga kostnader	7	-542 321	-503 398
Personalkostnader	8	-249 567	-284 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-846 041	-855 292
		<b>-4 933 864</b>	<b>-5 119 899</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>341 686</b>	<b>250 908</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 322	3 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 140	-364 585
		<b>-352 818</b>	<b>-361 276</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 133</b>	<b>-110 368</b>

Ac

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	27 109 559	27 955 600
		<b>27 109 559</b>	<b>27 955 600</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 110 059</b>	<b>27 956 100</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 790	488
Avräkningskonto HSB Malmö		3 473 816	2 761 362
Övriga fordringar	11	247 115	181 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	341 640	254 212
		<b>4 065 361</b>	<b>3 197 147</b>
<i>Kassa och bank</i>		13 375	13 375
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 078 736</b>	<b>3 210 522</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 188 795</b>	<b>31 166 622</b>

AP



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		234 285	234 285
Uppåtelseavgifter		312 540	312 540
Fond för yttre underhåll	13	4 519 096	4 488 000
		<b>5 065 921</b>	<b>5 034 825</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		398 787	540 251
Årets resultat		-11 133	-110 368
		<b>387 654</b>	<b>429 883</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 453 575</b>	<b>5 464 708</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	15 663 368	16 757 309
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 663 368</b>	<b>16 757 309</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	8 562 373	7 792 016
Leverantörsskulder		555 103	269 639
Övriga skulder	17	81 083	46 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	873 293	836 375
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 071 852</b>	<b>8 944 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 188 795</b>	<b>31 166 622</b>

Ac

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-11 133	-110 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		846 041	855 292
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>834 908</b>	<b>744 924</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-155 760	-77 172
Förändring av kortfristiga skulder		356 890	71 769
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 036 038</b>	<b>739 521</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-323 584	-323 584
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-323 584</b>	<b>-323 584</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>712 454</b>	<b>415 937</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 774 737	2 358 800
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 487 191</b>	<b>2 774 737</b> <i>AD</i>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 53 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,18 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 391 001	4 180 308
Årsavgifter lokaler, ej moms	266 124	253 428
Hysesintäkter lokaler, ej moms	82 797	82 296
El, ej momsreg	122 058	229 895
El, momsreg	93 697	0
Diverse avdrag vid avisering	-76	0
	<b>4 955 601</b>	<b>4 745 927</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	319 949	624 880
	<b>319 949</b>	<b>624 880</b>

Övriga intäkter består av bredband, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, serviceavgifter mm.

## Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	2 453	10 549
Löpande underhåll av bostäder	19 506	54 381
Löpande underhåll av lokaler	2 300	1 405
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	25 921	78 010
Löpande underhåll tvättutrustning	19 539	4 307
Löpande underhåll Va/sanitet	16 628	9 212
Löpande underhåll värme	13 919	1 596
Löpande underhåll ventilation	19 445	0
Löpande underhåll el	42 872	10 921
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	1 663	6 232
Löpande underhåll av hissar	3 384	19 034
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	4 760
Löpande underhåll av markytor	19 305	12 215
Försäkringsskador	44 617	25 557
	<b>231 552</b>	<b>238 179</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll tvättutrustning	37 941	60 901
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	4 000	4 000
Periodiskt underhåll värme	39 209	0
Periodiskt underhåll ventilation	49 950	0
Periodiskt underhåll el	0	108 946
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	0	93 500
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	8 554	23 257
Periodiskt underhåll markytor	26 250	0
	<b>165 904</b>	<b>290 604</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	418 276	441 230
El	616 185	485 705
Uppvärmning	829 289	857 735
Vatten	259 590	223 293
Sophämtning	139 864	107 276
Övriga kostnader	442 346	650 433
Tomträttsavgälder	8 136	8 136
Öresavrundningar	-1	0
	<b>2 713 685</b>	<b>2 773 808</b>

Övriga kostnader består av bredband, fastighetsförsäkringar, bevakningskostnader, obligatoriska besiktningarkostnader och ventilationskontroll samt material för vidaredebitering.

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr o m 2027-01-01

### Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	168 449	200 390
Revisionsarvoden	10 625	10 000
Övriga kostnader	363 247	293 008
	<b>542 321</b>	<b>503 398</b>

Övriga kostnader består av medlemsavgift HSB, underhållsplan, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, konsultarvoden, juridiska åtgärder, stämma, extern revisor, gemensamhetsanläggning, kontors- och förbrukningsmaterial mm.

Ac

## Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	168 400	162 900
Arvode till övriga förtroendevalda	35 080	66 108
Övriga arvode ej förtroendevalda	4 900	4 724
	<b>208 380</b>	<b>233 732</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	41 187	50 952
	<b>41 187</b>	<b>50 952</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>249 567</b>	<b>284 684</b>

## Not 9 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 770 046	38 770 046
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 770 046</b>	<b>38 770 046</b>
Ingående avskrivningar	-10 814 446	-9 959 154
Årets avskrivningar	-846 041	-855 292
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 660 487</b>	<b>-10 814 446</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>27 109 559</b>	<b>27 955 600</b>
Taxeringsvärden byggnader	69 276 000	69 276 000
Taxeringsvärden mark	67 056 000	67 056 000
	<b>136 332 000</b>	<b>136 332 000</b>

## Not 10 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	45 117	50 629
Skattekonto	201 998	130 456
	<b>247 115</b>	<b>181 085</b>

Ap

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	94 784	93 294
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	246 856	160 918
	<b>341 640</b>	<b>254 212</b>

### Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	4 488 000	4 331 605
Avsättning	197 000	447 000
Ianspråktagande av yttre fond	-165 904	-290 605
	<b>4 519 096</b>	<b>4 488 000</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

8 562 373 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 323 584 kr

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 562 373	7 792 016
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	15 663 368	16 757 309
	<b>24 225 741</b>	<b>24 549 325</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,66	2020-06-03	0	1 807 432
Stadshypotek	1,08	2025-09-30	967 500	977 500
Stadshypotek	1,13	2021-07-30	685 953	693 117
Stadshypotek	1,20	2024-07-30	731 356	771 276
Swedbank Hypotek	1,18	2030-11-25	4 750 000	4 800 000
Swedbank Hypotek	1,31	2021-06-23	7 640 000	7 720 000
Swedbank Hypotek	1,74	2022-01-25	7 700 000	7 780 000
Swedbank Hypotek	1,26	2030-05-24	1 750 932	0
			<b>24 225 741</b>	<b>24 549 325</b>

HSB Brf Bornholm i Malmö  
Org.nr 746000-5411

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	25 675 000	25 675 000
	<b>25 675 000</b>	<b>25 675 000</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Personalens källskatt	33 391	29 920
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	24 171	16 655
Momsskuld	23 521	0
	<b>81 083</b>	<b>46 575</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader-lån	25 218	31 516
Förutbetalda hyror och avgifter	469 275	416 232
Upplupen värmekostnad	143 770	143 030
Upplupen elkostnad	43 834	43 606
Övriga upplupna kostnader	191 195	201 991
	<b>873 292</b>	<b>836 375</b>


40



HSB Brf Bornholm i Malmö  
Org.nr 746000-5411

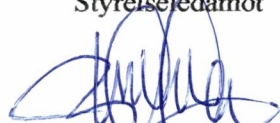
Malmö den 2014 2021


  
Hans Schiött  
Ordförande

  
May-Berg  
Styrelseledamot

  
Elisabeth Bergqvist  
Styrelseledamot

  
Jenny Thome  
Styrelseledamot


  
Per Brantfelt  
Styrelseledamot

  
Preben Karlsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20

  
Severin Grossman  
Revisor  
Av föreningen utsedd revisor

  
Gunilla Malmgren  
Revisor  
Av föreningen utsedd revisor

  
BoRevision AB  
Alexandra Ong  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bornholm i Malmö, org.nr. 746000-5411

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bornholm i Malmö för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

At

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bornholm i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 20/4 - 2021



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Severin Grossman  
Av föreningen vald revisor



Gunilla Malmgren  
Av föreningen vald revisor